

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第516號

原告 江蔡誠

被告 李怡樺

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告於民國110年2月11日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），將原告所有之門牌新北市○○區○○路000號1、2樓之透天房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自110年2月11日起至111年3月31日止，租金每月新臺幣（下同）5,500元。系爭租賃契約第21條約定：「甲（原告）、乙（被告）雙方在本契約有效期間內解約，必須在二個月前通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約金，方可解除契約」。嗣原告依系爭租賃契約第21條約定，於110年2月13日以LINE訊息通知被告終止系爭租賃契約，復於110年2月26日以蘆洲郵局第54號存證信函為終止系爭租賃契約之表示並請求遷讓返還系爭房屋，惟被告迄未遷讓返還，自屬無權占有而侵害原告之所有權，為此提起本件訴訟，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應自110年4月13日起至遷讓系爭房屋為止，按月給付原告5,500元。(三)訴訟費用由被告負擔。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則略以：

被告於110年2月9日即一次付清整年租金，且本件並無內政

01 部109年公告之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事
02 項」其中壹、應記載事項第18條（本院按：應為第17條之
03 誤）所列出租人得提前終止租約之事由，原告請求返還系爭
04 房屋，違反上揭「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事
05 項」；且原告未支付被告1個月租金之違約金，原告要求被告
06 遷讓房屋不合法也不合理等語置辯。並聲明：不同意原告
07 之請求。

08 三、本院之判斷：

09 原告主張兩造於110年2月11日就系爭房屋簽訂系爭租賃契
10 約，租賃期間自110年2月11日起至111年3月31日止，系爭租
11 賃契約第21條約定：「甲、乙雙方在本契約有效期間內解
12 約，必須在二個月前通知對方，同時支付對方一個月租金作
13 為違約金，方可解除契約」。及原告於110年2月13日以LINE
14 發送訊息予被告：「…我們雙方信任關係在合約還沒有開始
15 就破裂了，這幾天我們也沒跟你收任何的使用費，請你再11
16 0/2/16 16：00確認清空後，我們會將租金跟押金一併退還
17 給您」，復於110年2月26日以蘆洲郵局第54號存證信函，內
18 載系爭租賃契約第21條條文及「四、本人特此聲明提前終止
19 契約於民國110年2月26日終止契約，不再續租，願支付房客
20 1個月租金違約金」等語而為終止系爭租賃契約之意思表示
21 等情，業據原告提出系爭租賃契約影本、LINE對話紀錄截圖
22 列印資料、110年2月26日蘆洲郵局第54號存證信函影本、掛
23 號郵件收件回執影本等件為證（本院卷第13、31至41頁），
24 且為被告所不爭執，堪信為真。至於原告主張系爭租賃契約
25 已經終止，而請求被告遷讓返還系爭房屋並給付不當得利，
26 則為被告所否認及拒絕，茲析述如下：

- 27 (一)系爭租賃契約第21條約定：「甲、乙雙方在本契約有效期間
28 內解約，必須在二個月前通知對方，同時支付對方一個月租
29 金作為違約金，方可解除契約」。雖本條款約定為「解
30 約」、「解除契約」，惟租賃契約，係繼續性之契約關係，
31 並衡之兩造就系爭租賃契約第21條約定之真意，應係使租賃

01 契約向後失其效力之意思，是系爭契約第21條所記載之「解
02 約」、「解除契約」，依契約當事人之真意，應係「終止契
03 約」之意，先予敘明。

04 (二)本件原告雖於起訴狀之附件中記載：系爭租賃契約多處違反
05 政府訂定的法規，也沒有經過法院的公證，故須向法院訴請
06 合約無效等語（本院卷第29頁），惟原告既主張依系爭租賃
07 契約第21條約定終止契約，即係以系爭租賃契約成立生效為
08 前提。況原告並未具體指明系爭租賃契約有何違反法律強制
09 或禁止規定或其他無效之事由，原告空言主張系爭租賃契約
10 無效，自屬無據。

11 (三)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。定有
12 期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終
13 止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通
14 知。民法第450條第1項、第453條分別定有明文。是以，定
15 有期限之租賃契約，當事人非不得另行約定於期限屆滿前終
16 止租約之條款。被告雖主張：原告違反109年內政部公告之
17 「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，本件並無
18 上開「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應
19 記載事項第17條出租人得提前終止契約之事由等語。惟查，
20 109年8月14日內政部台內地字第10902642032號公告之「住
21 宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，係內政部依消
22 費者保護法第17條第1項規定所為，參以消費者保護法關於
23 定型化契約及定型契約條款化之定義，應以締約之一方為企
24 業經營者方有適用。然被告並未具體說明並舉證證明原告係
25 屬消費者保護法所規範之企業經營者，是被告主張本件租賃
26 關係有上開「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」
27 之適用，尚屬無據。

28 (四)被告辯稱：原告未依系爭租賃契約第21條支付1個月租金之
29 違約金等情，原告則稱：我要付，但他不理我等語。經查，
30 系爭租賃契約第21條既約定欲提前終止契約「須在2個月前
31 通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約金」，方可終

01 止契約。於契約解釋上，出租人即原告欲提前終止契約，應
02 於2個月前通知被告，並於通知之同時給付被告1個月租金作
03 為違約金，於符合上開「通知並給付違約金」之要件後，始
04 取得契約終止權。本件原告主張以前揭LINE訊息及存證信函
05 終止契約，均非於「先期通知並給付被告違約金」後所為，
06 均難認發生終止契約之效力。此外，原告復未舉證證明於符
07 合「先期通知並給付被告違約金」而取得終止權後，再以意
08 思表示合法終止契約，則原告主張系爭租賃契約已經終止云
09 云，難以採認。

10 四、綜上，原告未能證明其已依系爭租賃契約第21條規定合法終
11 止契約，則兩造間之租賃關係仍有效存在，原告以被告無權
12 占有而請求遷讓返還系爭房屋及請求給付不當得利，均無理
13 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依
14 附，併予駁回。

15 五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
16 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
17 述，併此敘明。

18 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 12 月 20 日
21 基隆簡易庭法 官 高偉文

22 以上正本係照原本作成。

23 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
24 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 12 月 21 日
27 書記官 蕭靖蓉